



ACTIONS COURTIERS



ACCÈS AU LAC ET SERVITUDE DE PASSAGE

COMMENT L'ÉVITER

La **servitude de passage ou d'accès au lac** est un droit de passer sur un fonds. Ne prenez jamais pour acquis qu'une servitude de passage est légale: faites toujours les vérifications qui s'imposent et informez l'acheteur potentiel de la situation. Sachez également qu'en plus de connaître l'existence d'une servitude, il importe d'en valider **la nature et les limitations**. Par exemple, il faut vérifier si le propriétaire a utilisé son droit au cours des dix (10) dernières années, si la servitude est uniquement d'ordre personnelle, etc. Une mauvaise compréhension d'une servitude peut avoir des conséquences fâcheuses. En cas d'incertitude, consultez un professionnel tel qu'un avocat ou un notaire.

ASTUCE DU PRO

Vous devez toujours valider l'information et non la présumer. Les servitudes¹ (incluant les servitudes de passage) sont habituellement inscrites au **Registre foncier du Québec**, ainsi qu'à l'**acte de vente**. De l'information peut également se retrouver à la **municipalité** ainsi que sur le **certificat de localisation** à jour. Par ailleurs, une question est prévue à cet effet dans le formulaire « Déclarations du vendeur sur l'immeuble », qui est maintenant obligatoire. N'oubliez surtout pas de conserver une copie de ces documents dans votre dossier!

RÉPERCUSSIONS

En plus d'exposer le client à une situation fâcheuse, n'oubliez pas que ce type d'erreur a des conséquences pour le courtier. Si votre responsabilité est mise en cause et qu'une indemnité est versée au réclamant, vous devrez acquitter le montant de votre franchise prévue à la police d'assurance. Sachez également qu'une procédure déposée devant les tribunaux a des répercussions sur votre dossier de crédit personnel aussi longtemps que durera le litige, sans compter **les pertes de temps** que cela implique. Dans tous les cas, mieux vaut prévenir que guérir.



Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
du courtage immobilier du Québec

WWW.FARCIQ.COM

1. Article 1177 du Code civil du Québec.